

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH PHƯỚC

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 71/2023/DS-PT
Ngày: 15 - 5 - 2023
V/v: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH PHƯỚC

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Hùng

Các thẩm phán: Ông Phạm Tiến Hiệp

Ông Bùi Văn Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Thế Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước tham gia phiên tòa: Bà Đào Thị Tân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 10 tháng 5, ngày 15 tháng 5 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 08/2023/TLPT-DS ngày 30/01/2023 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 20 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 42/2023/QĐXX-PT ngày 03/3/2023; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Út T - Sinh năm: 1970.

Địa chỉ: Tổ 4, khu phố P, Phường A, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Út T: Bà Nguyễn Ngọc Diễm H, sinh năm 1965. Địa chỉ: Tổ 5, ấp X, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị M, sinh năm: 1960.

Địa chỉ: Tổ 5, ấp S, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Trần Văn T1, sinh năm 1985. Địa chỉ: Tổ 5, ấp S, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

2. Anh Trần Văn T2, sinh năm 1982; Địa chỉ: Tổ 5, ấp S, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

+ Người đại diện theo ủy quyền của anh Trần Văn T2: Anh Trần Văn T1, sinh năm 1985; Địa chỉ: Tổ 5, ấp S, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

Do có kháng cáo của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn T1, ông Trần Văn T2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trần Thị Út T, người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:

Do có mối quan hệ giữa chị dâu và em chồng nên bà Trần Thị Út T và bà Nguyễn Thị M có thỏa thuận việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể: Lần 01 vào ngày 20/4/2005 giao số tiền là 8.000.000 đồng, lần 2 vào ngày 10/7/2005 số tiền 7.000.000 đồng, tổng cộng 02 lần là 15.000.000 đồng để thực hiện việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất với diện tích 2.634m² đất tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện B (nay là huyện H, tỉnh Bình Phước) (Số tờ bản đồ và số thửa đất chưa ghi rõ) với giá là 15.000.000 đồng, hai bên có làm giấy tờ tay, không có công chứng chứng thực, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng hộ bà Nguyễn Thị M được cấp vào ngày 16/12/1999. Sau khi các giấy sang nhượng, bà M đã giao đất cho bà T quản lý sử dụng từ năm 2005 cho đến nay, đến tháng 2/2006 bà T có thuê ông Trần Văn T3 (Là anh trai bà T) trồng 180 cây cao su, bà T quản lý sử dụng từ đó đến nay, hiện nay cao su đang khai thác.

Lý do bà T không làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là năm 2007 hộ bà M thế chấp vay ngân hàng N, ngày 10/5/2010 bà Út T có liên hệ yêu cầu bà M làm thủ tục sang tên cho bà T, bà M cho biết hiện sổ đang thế chấp ngân hàng nên không lấy sổ để đi làm sang tên được, bà M nói khi nào lấy sổ ngân hàng về sẽ làm thủ tục sang tên cho bà T luôn. Đến ngày 10/11/2020 bà M yêu cầu bà T làm thủ tục sang tên tuy nhiên do thửa đất hết thời hạn sử dụng đất cần gia hạn nên phải gia hạn xong mới làm thủ tục sang tên cho bà T, tuy nhiên giữa hộ bà M không thống nhất và có tranh chấp nên không làm thủ tục được, ngoài ra hộ bà M còn có hành vi ngăn cản không cho bà T khai thác mỏ cao su kể từ tháng 5/2021 cho đến nay.

Do trước đây chưa đo đạc nên không biết diện tích thực tế của bà T quản lý sử dụng bao nhiêu nên tại đơn khởi kiện và bà tự khai bà T có yêu cầu Tòa án công nhận diện tích đất là 2634m² tại phiên hòa giải và tại phiên tòa, bà T thay đổi yêu cầu yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án công nhận theo diện tích thực tế đo đạc là 1903,1m².

Bà Trần Thị Út T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất (Bằng giấy viết tay) giữa bà Trần Thị Út T và bà Nguyễn Thị M có hiệu lực pháp luật, công nhận diện tích đất diện tích đất thực tế đo đạc ngày 23/02/2022 diện tích 1903,1m² tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước và toàn bộ tài sản trên đất là tài sản hợp pháp của bà T.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn bà Nguyễn Thị M trình bày:

Chồng bà Nguyễn Thị M chết từ năm 1992, bà M nuôi các con từ đó đến nay không lập gia đình khác. Năm 2005 bà M có thực hiện 02 lần chuyển nhượng Quyền sử dụng đất với diện tích đất 2634m² thực tế sử dụng là 1903,1m² đất tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện B (nay là huyện H), tỉnh Bình Phước cho bà Trần Thị Út T với giá 15.000.000 đồng, các bên chỉ làm giấy tờ tay không qua công chứng, bà M có ký tên trong hợp đồng mua bán. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng, bà M đã giao đất cho bà T quản lý sử dụng đất từ năm 2005, đến năm 2006 thì bà T trồng cao su quản lý sử dụng từ đó cho đến nay, hiện nay cao su đang khai. Năm 2010 bà T có liên hệ với bà M để làm thủ tục sang tên cho bà T thì bà M nói với bà T đất này đang thế chấp ngân hàng sau khi lấy sổ ra sang tên cho bà T. Tuy nhiên sau khi thanh lý hợp đồng vay với Ngân hàng Nông nghiệp thì hai con là anh Trần Văn T2 và anh Trần Văn T1 không đồng ý sang tên cho bà T nên không thực hiện được việc chuyển Quyền sử dụng đất.

Hiện nay bà Trần Thị Út T yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất (Bằng giấy viết tay) giữa bà Trần Thị Út T và bà Nguyễn Thị M có hiệu lực pháp luật, công nhận diện tích đất diện tích đất thực tế đo đạc ngày 23/02/2022 diện tích 1903,1m² tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước và toàn bộ tài sản trên đất là tài sản hợp pháp của bà T thì bà M không đồng ý vì hiện nay bà M đã già, sống phụ thuộc vào con cái nên phải theo ý kiến của 02 con.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn T1 trình bày:

Việc chuyển nhượng giữa bà M và bà T do anh T1 và anh T2 không được biết, nên đề nghị Tòa án chỉ công nhận phần đất tương ứng của bà M cho bà T, còn lại phần đất của anh T2 và anh T1 không đồng ý chuyển nhượng cho bà T. Do đó, việc bà T Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền

sử dụng đất (Bằng giấy viết tay) giữa bà Trần Thị Út T và bà Nguyễn Thị M có hiệu lực pháp luật, công nhận diện tích đất diện tích đất thực tế đo đạc ngày 23/02/2022 diện tích 1903,1m² tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước và toàn bộ tài sản trên đất là tài sản hợp pháp của bà T thì anh T1 không đồng ý.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn T2 cùng với người đại diện theo ủy quyền là anh Trần Văn T1 thống nhất trình bày:

Tại thời điểm bà Nguyễn Thị M chuyển nhượng Quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Út T thì anh T2 không biết, đồng thời thửa đất là tài sản chung của hộ gia đình do đó bà T đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất (Bằng giấy viết tay) giữa bà Trần Thị Út T và bà Nguyễn Thị M có hiệu lực pháp luật, công nhận diện tích đất diện tích đất thực tế đo đạc ngày 23/02/2022 diện tích 1903,1m² tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước và toàn bộ tài sản trên đất là tài sản hợp pháp của bà T thì anh T2 không đồng ý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Út T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2005 giữa bà Trần Thị Út T với bà Nguyễn Thị M có hiệu lực pháp luật.

Công nhận diện tích đất thực tế là 1903,1m² và toàn bộ tài sản trên đất (Bao gồm 151 cây cao su, 08 cây chôm chôm, 01 cây dâu, 07 cây măng cụt) là tài sản hợp pháp của bà Trần Thị Út T, thửa đất có tứ cận như sau:

Phía tây: Giáp thửa đất số 85, 246 có các cạnh dài lần lượt là 21,26m; 0,42m; 3,72m; 20,11m.

Phía nam: Giáp thửa đất số 82, 120 có chiều dài cạnh lần lượt là 25,22m; 29,27m; 2,01m.

Phía đông: Giáp mương có chiều dài cạnh là 34,40m.

Phía bắc: Giáp thửa đất số 81, 74 có chiều dài các cạnh lần lượt là 9,29m; 12,19m; 17,12m; 18,76m; 2,00m.

(Phần đất trên có tứ cận, hình thể, vị trí được thể hiện tại trích đo bản đồ địa chính ngày 22/3/2022 của Chi nhánh VPĐKĐĐ H thực hiện).

2. Bà Trần Thị Út T có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1903,1m², tọa lạc tại tổ 5, ấp S, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước là toàn bộ diện tích đất thuộc

thửa đất thuộc tổ 5, ấp S, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00124 ngày 16/12/1999 do UBND huyện B cấp cho hộ bà Nguyễn Thị M.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 04 tháng 10 năm 2022 những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn T1 kháng cáo đề nghị Tòa cấp phúc thẩm sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Út T.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn T1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo nếu bà T không trả thêm tiền đất 70.000.000 đồng với 35.000.000 đồng tiền lấy giấy chứng quyền sử dụng đất từ Ngân hàng về tổng cộng 105.000.000 đồng (Một trăm lẻ năm triệu đồng)

Ý kiến của nguyên đơn: Chấm dứt việc ủy quyền giữa nguyên đơn bà Trần Thị Út T với bà Nguyễn Ngọc Diễm H. Không chấp nhận đề nghị của anh T1 yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, giữ nguyên Bản án sơ thẩm đã tuyên.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước đề nghị Hội đồng xét xử:*

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử: Kể từ ngày thụ lý vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ vào khoản 01 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn T1 giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Xét nội dung kháng cáo của những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn T2, anh Trần Văn T1. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Đơn kháng cáo của anh Trần Văn T2, anh Trần Văn T1 làm trong thời hạn luật định, thực hiện đúng quyền và có hình thức, nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật TTDS nên hợp lệ, được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét đơn kháng cáo ngày 04/10/2022 đối với anh Trần Văn T2 thấy rằng: anh T2 không thuộc trường hợp được miễn nộp tiền tạm ứng án phí; không có lý do chính đáng và không nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm do đó căn cứ khoản 2 Điều 276 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 thì anh T2 đã từ bỏ việc kháng cáo nên không đặt ra xem xét.

[2.1] Xét yêu cầu kháng cáo của anh Trần Văn T1 cũng như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Út T đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2005 giữa bà Trần Thị Út T và bà Nguyễn Thị M có hiệu lực pháp luật, công nhận diện tích đất 1903,1m² và tài sản trên đất là tài sản hợp pháp của bà T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Ngày 20/4/2005 và ngày 10/7/2005 nguyên đơn bà Trần Thị Út T và bị đơn bà Nguyễn Thị M có ký hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất bằng giấy viết tay để thực hiện việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đối với thửa đất có diện tích 2634m² tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước (Không ghi số tờ bản đồ và số thửa, đo đạc thực tế còn lại 1.903,1m²) với số tiền là 15.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng và giao đủ tiền thì bà M đã giao cho bà T quản lý và sử dụng đất, đồng thời bà T đã trồng cây cao su từ năm 2006 và quản lý sử dụng đất từ đó cho đến nay. Nội dung này được bà T và bà M thừa nhận, căn cứ vào khoản 2 Điều 92 của Bộ luật dân sự thì đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

Bà Trần Thị Út T cho rằng: Tại thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất việc chuyển nhượng phần diện tích đất có anh T2 là người chứng kiến và ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng, còn đối với anh T1 mặc dù tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng không có mặt nhưng sau đó thì anh T1 ở nhà và biết được việc bà M đã chuyển nhượng thửa đất trên cho bà T nên việc anh T2 và anh T1 nói không biết việc bà M đã chuyển nhượng đất cho bà T là không đúng.

Bà M thừa nhận việc ký hợp đồng chuyển nhượng với bà T là đúng, tuy nhiên tại thời điểm chuyển nhượng thì anh T1 và anh T2 không biết. Còn anh T1 và anh T2 nói chỉ biết bà M chuyển nhượng đất cho bà T từ năm 2020.

[2.2] Xét lời trình bày nêu trên của bà T, bà M, anh T2 và anh T1 thấy rằng: Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà M cũng như sau khi thực hiện việc chuyển nhượng thì toàn bộ diện tích đất được bà T quản lý, sử dụng và thuê những người anh em trong nhà là ông Hùng, anh Tùng trồng cây cao su, khai thác mủ cao su là có thật. Anh T1 và anh T2 cho rằng Tại thời điểm ký hợp đồng hai anh không ký vào hợp đồng chuyển nhượng nhưng tại phiên tòa bà M đã khai rõ anh T2 và anh T1 thường xuyên về nhà “Một tuần từ 2-3 lần”, diện tích đất mà bà M chuyển nhượng cho bà T cách

nhà ở của bà M, anh T1, anh T2 khoảng 100m điều này phù hợp với lời trình bày của anh T1 xác định năm 2005 anh T2 lập gia đình và chung sống với bà M (BL:50). Mặt khác, anh T1 và anh T2 cho rằng thửa đất chuyển nhượng cho bà T được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ gia đình gồm anh T1, anh T2 và bà M nhưng nếu theo lời trình bày của anh T2, anh T1 thì hai anh đã bỏ mặc không canh tác từ năm 2005 đến năm 2020 mới biết đất đã chuyển nhượng cho bà T, trong khi đó bà T đã trồng cao su, quản lý sử dụng đất ổn định từ năm 2005 cho thấy việc anh T2, anh T1 trình bày là có sự mâu thuẫn với những tình tiết khách quan trong vụ án.

Anh T2 cho rằng anh không ký vào hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 10/7/2005 Tòa án cấp sơ thẩm đã làm thông báo yêu cầu việc giám định chữ ký của anh T2 tại hợp đồng mua bán viết tay này nhưng anh T2 không thực hiện xem như từ bỏ quyền lợi của mình.

[2.3] Xét mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà M. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bà M trình bày rõ số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T được sử dụng vào mục đích chung của gia đình như ăn uống, chi phí sinh hoạt cho gia đình... (BL: 52, 53). Căn cứ các Điều 107: “Đại diện của hộ gia đình”, Điều 110 quy định “Trách nhiệm dân sự của hộ gia đình” của Bộ luật dân sự năm 2005 thì:

Giao dịch dân sự do người đại diện của hộ gia đình xác lập, thực hiện vì lợi ích chung của hộ làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của cả hộ gia đình (khoản 2 Điều 107) và hộ gia đình phải chịu trách nhiệm dân sự về việc thực hiện quyền, nghĩa vụ dân sự do người đại diện xác lập, thực hiện nhân danh hộ gia đình (khoản 1 Điều 110). Như vậy, bà M là chủ hộ, bà M có quyền thực hiện các giao dịch dân sự liên quan đến quyền sử dụng đất trên vì lợi ích của hộ gia đình, và các thành viên còn lại của hộ gồm anh T2 và anh T1 phải chịu trách nhiệm, cũng như thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà M với bà T do bà M xác lập.

[3] Về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 10/7/2005 bằng giấy viết tay. Tuy có vi phạm về hình thức, công chứng, chứng thực nhưng điều kiện giao dịch của các bên là đất đã có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định điểm c khoản 2 Điều 120 của Luật đất đai 2003 và sau khi ký kết hợp đồng thì hai bên đã giao, nhận đủ tiền, bà T nhận đất quản lý, sử dụng trồng cây lâu năm (cao su) từ năm 2005. Quá trình trồng cây cao su thì hộ bà M đều biết nhưng không ai có ý kiến phản đối hay khiếu nại đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền về việc trồng cây cao su của bà T.

Đối chiếu với quy định tại tiểu mục b.3 điểm b mục 2.3 mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/ NQ – HĐTP ngày 10/8/2014 của Hội đồng thẩm phán Tòa

án nhân dân tối cao quy định “Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã trồng cây lâu năm, đã làm nhà kiên cố... và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận hợp đồng”.

[3.1] Mặc dù, thửa đất mà bà M đã chuyển nhượng cho bà T, thời hạn sử dụng đất đã hết tuy nhiên theo Công văn số 309/PTNMT ngày 30/5/2022 của của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện H (Được UBND huyện H ủy quyền trả lời) thì thửa đất nêu trên đủ điều kiện để cấp lại quyền sử dụng đất.

[4] Từ những phân tích trên hội đồng xét xử xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2005 giữa bà T và bà M sau khi ký hợp đồng thì cả anh T2 và anh T1 đều biết. Quá trình sử dụng đất bà T đã trồng cây cao su cũng không ai phản đối hay có ý kiến gì do đó có cơ sở khẳng định hộ bà M bao gồm bà M, anh T1, anh T2 đồng ý chuyển nhượng diện tích đất nêu trên cho bà T.

Do đó Tòa cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2005 giữa bà T và bà M có hiệu lực pháp luật và công nhận diện tích đất và tài sản gắn liền với đất là tài sản hợp pháp của bà M là có căn cứ.

[5] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử được chấp nhận.

[6] Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên anh T1 phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ nêu trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan anh Trần Văn T1;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2022/DS-ST ngày 20/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Bình Phước.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, 39, 227, 235, 266 và Điều 271 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 107 và Điều 110 Bộ luật dân sự năm 2005

Áp dụng các Điều 134, 689 của Bộ luật dân sự năm năm 2005;

Điều 106 của Luật đất đai năm 2003;

Nghị quyết 02/2004/NQ – HĐTP ngày 10/8/2014 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Út T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/7/2005 giữa bà Trần Thị Út T với bà Nguyễn Thị M có hiệu lực pháp luật.

Công nhận diện tích đất thực tế là 1903,1m² và toàn bộ tài sản trên đất (Bao gồm 151 cây cao su, 08 cây chôm chôm, 01 cây dâu, 07 cây măng cụt) là tài sản hợp pháp của bà Trần Thị Út T, thửa đất có tứ cận như sau:

Phía Tây: Giáp thửa đất số 85, 246 có các cạnh dài lần lượt là 21,26m; 0,42m; 3,72m; 20,11m.

Phía Nam: Giáp thửa đất số 82, 120 có chiều dài cạnh lần lượt là 25,22m; 29,27m; 2,01m.

Phía Đông: Giáp mương có chiều dài cạnh là 34,40m.

Phía Bắc: Giáp thửa đất số 81, 74 có chiều dài các cạnh lần lượt là 9,29m; 12,19m; 17,12m; 18,76m; 2,00m.

(Phần đất trên có tứ cận, hình thể, vị trí được thể hiện tại trích đo bản đồ địa chính ngày 22/3/2022 của Chi nhánh VPĐKĐĐ H thực hiện).

2. Bà Trần Thị Út T có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất diện tích 1903,1m², tọa lạc tại tổ 5, ấp S, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước là toàn bộ diện tích đất thuộc thửa đất thuộc tổ 5, ấp S, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước, vào sổ cấp giấy chứng nhận số 00124 ngày 16/12/1999 do SUBND huyện B cấp cho hộ bà Nguyễn Thị M.

3. Án phí Dân sự sơ thẩm:

Bà M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Út T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0013640 ngày 22/12/2021 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước.

4. Về chi phí đo đạc, định giá, xem xét thẩm định tại chỗ:

Bà Nguyễn Thị M phải hoàn trả cho bà Trần Thị Út T số tiền là 15.679.000 đồng (Mười lăm triệu sáu trăm bảy mươi chín ngàn đồng).

5. Án phí dân sự phúc thẩm: anh Trần Văn T1 phải chịu 300.000đ được khấu trừ vào số tiền đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0001772 ngày 31/10/2022 (BL: 26) tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Bình Phước.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện H;
- CCTHADS huyện H;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu Tòa DS;
- Lưu VP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Việt Hùng